

Dorpsonderzoek Ulrum



Dorpsonderzoek Ulrum

“Toekomstperspectieven voor Ulrum onderzocht”

Mw. drs. O. Buiter

Ruben Bos

Jaap van Dijk

Finny Douwsma

Niels Snijdoed

Bert-Jan Volders

Hanzehogeschool Groningen

21 juni, 2010 Groningen



Hanzehogeschool Groningen
University of Applied Sciences

Kenniscentrum
Gebiedsontwikkeling NoorderRuimte



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	9
1.1 Ulrum	9
1.2 Onderzoeksvragen.....	11
1.3 Leeswijzer	15
2. Methode.....	17
2.1 Deelonderzoek woontrends vertaald naar een bouwkundig concept.....	17
2.2 Deelonderzoek Vestigingsmotieven nieuwe inwoners	19
2.3 Deelonderzoek Bedrijvigheid	19
2.4 Deelonderzoek Starters op de woningmarkt	21
3. Resultaten	23
3.1 Gezamenlijk leven in het Groene Spoor	23
3.2 Vestigingsmotieven Ulrum	27
3.3 Ulrum leefbaar door middel van bedrijvigheid?	29
3.4 ‘Jonge starters’ in Ulrum	33
4. Conclusie en aanbevelingen	37
4.1 Conclusie.....	37
Literatuurlijst	43



Voorwoord

De gemeente De Marne heeft het Atelier Mens & Omgeving van de Hanzehogeschool Groningen gevraagd onderzoek te doen naar kwaliteiten van de leefomgeving in het dorp Ulrum. De gemeente wil beter zicht krijgen op de gevolgen van de bevolkingsdaling en zoekt mogelijkheden om de kwaliteit van de leefomgeving in haar kernen op peil te houden. In de periode februari – juni 2010 hebben vijf studenten vanuit verschillende disciplines onderzoek gedaan in Ulrum. In dit rapport zijn de belangrijkste resultaten en conclusies van deze onderzoeken weergegeven.

Deze onderzoeken waren niet mogelijk geweest zonder de medewerking van diverse inwoners van Ulrum. Wij willen graag de volgende mensen bedanken voor hun bijdrage aan de verschillende onderzoeken in Ulrum:

- Alle inwoners en ondernemers van Ulrum die bereid waren mee te werken aan de verschillende interviews.
- Dorpsbelangen Ulrum, en in het bijzonder Renne Vogel en Bruna Steenbeek, die ons met veel mensen in contact hebben gebracht en ons enthousiast hebben gemaakt voor het dorp.
- Wierden en Borgen, de woningcorporatie met bezit in Ulrum, die een aantal van de studenten verder heeft geholpen met hun onderzoek.
- De verschillende makelaars die de studenten van veel nuttige informatie hebben voorzien.
- De gemeente De Marne, en in het bijzonder Gert Noordhoff, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening en ons contactpersoon van de gemeente gedurende het onderzoek. Gert stond altijd klaar om onze vragen te beantwoorden en ons in contact te brengen met de juiste personen.

Groningen, juni 2010



1. Inleiding

Gemeente De Marne, de meest noordwestelijke gemeente van de provincie Groningen, heeft sinds 2005 te maken met bevolkingsdaling¹. Uit PRIMOS gegevens blijkt dat in de gemeente De Marne de bevolking in 2040 met 25% gedaald zal zijn.

Op nationaal niveau zijn bestuurders ervan overtuigd dat er geïnvesteerd moet worden in de leefbaarheid van de gemeenten die te maken krijgen met bevolkingsdaling. Het Ministerie van VROM heeft daarom in 2009 een interbestuurlijk actieplan opgesteld onder de naam “Krimpen met kwaliteit”. Het actieplan gaat er niet vanuit dat de voorspelde bevolkingsdaling op te lossen is maar dat het erom gaat gevolgen ervan aan te pakken, de ongewenste effecten te beperken en kwaliteit aan het betreffende gebied toe te voegen². Het Ministerie van VROM stelt in eerste plaats de bestuurders van de zogenoemde ‘krimpregio’s’ verantwoordelijk voor het op peil houden van de leefbaarheid. Daarnaast stelt het actieplan dat elke krimpregio zijn eigen specifieke aanpak vereist.

Om vroegtijdig te anticiperen op de gevolgen van bevolkingsdaling heeft de gemeente De Marne in het kader van het landelijk beleid een krimpvisie opgesteld. Eén van de speerpunten in de krimpvisie is dat de gemeente het dorp Leens als centrumdorp wil neerzetten met aantrekkelijke winkels en zorgappartementen.³ Op dit moment heeft de gemeente De Marne nog geen centrumdorp en heeft een aantal van de 21 dorpen in de gemeente nog zijn eigen voorzieningen. Er zijn echter een aantal dorpen waar al langere tijd geen voorzieningen meer aanwezig zijn.

1.1 Ulrum

Door het realiseren van een centrumdrop is het gevaar aanwezig dat de nu al schaarse voorzieningen, voor zover er voorzieningen zijn, in de rondomliggende dorpen zoals Ulrum deels of volledig zullen verdwijnen. De gemeente wil dat deze omringende dorpen woondorpen worden. Een woondorp is een dorp waar mensen (zijn) gaan wonen vanwege de aangename woonomgeving, en waar de bewoners voor sociale contacten en voorzieningen niet afhankelijk zijn van het dorp⁴.

Voor het creëren van woondorpen is een goede leefomgeving van groot belang. De grote vraag hierbij is hoe men een goede leefomgeving creëert in een dorp dat onderhevig is aan de gevolgen

¹ Ministerie van VROM (2009)

² Actieplan Krimpen met kwaliteit (2009)

³ Op eigen kracht (2010)

⁴ Thissen (2009)



van bevolkingsdaling en geen tot weinig voorzieningen heeft. Om dit doel te bereiken wil de gemeente de inwoners van Ulrum een toekomstperspectief schetsen om te “overleven” in tijden van bevolkingsdaling. Hierbij vindt de gemeente vooral van belang om in kaart te brengen hoeveel waarde mensen hechten aan de kwaliteit van wonen en voorzieningen en in hoeverre zij persoonlijk bereid zijn om een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in het dorp.⁵

Ulrum is één van de vijf hoofdkernen van gemeente De Marne. Het dorp is centraal gelegen tussen Leens en Zoutkamp aan de N361. Het dorp bestaat al sinds de 11^e eeuw, en kenmerkt zich als een actief dorp met een rijk verenigingsleven. Naast vele sportverenigingen zijn er onder andere een toneelvereniging, een jeugdsoos, een shantykoor en uiteraard de Vereniging Dorpsbelangen. Ter voorbereiding op de verschillende onderzoeken heeft er op maandag 12 april een gesprek plaatsgevonden met deze vereniging. Volgens eigen zeggen heeft Dorpsbelangen 500 leden (op een bevolking van 1575⁶), en is Ulrum een leefbaar dorp.

1.2 Onderzoeksvragen

In onderling overleg zijn een aantal belangrijke vragen benoemd die studenten hebben vertaald naar deelonderzoeken. Het doel van deze studentenonderzoeken is om de gemeente De Marne, in het bijzonder de inwoners en verenigingen van Ulrum, gegevens te presenteren over aspecten die de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Voor de onderzoeken gaan de studenten uit van vijf pijlers die de leefomgeving bepalen:

- Gezondheid
- Huisvesting
- Sociale relaties
- Werk & Inkomen
- Veiligheid en vervoer

De onderzoeken die zijn uitgevoerd in Ulrum hebben vooral betekenis voor de pijlers Huisvesting, Werk & Inkomen en Sociale relaties.

⁵ Nieuwjaarsrede burgemeester Wiersma (2010)

⁶ Gemeente De Marne (2009)



De verschillende onderzoeksvragen zijn:

Hoe ontwikkelen de wensen en mogelijkheden van woonconsumenten zich op middellange termijn en kan men, met aanpassingen in de bestaande voorraad woningen, daarop inspelen en zo bijdragen aan de kwaliteit van wonen in Ulrum?

Hoe willen we over 20 jaar wonen? Zijn de behoeften die we nu belangrijk vinden nog steeds belangrijk in 2030? Of zijn er andere behoeften die belangrijker zijn? Dat zijn voorbeelden van de vragen die twee Bouwkundestudenten, in samenspraak met de andere disciplines, hebben willen beantwoorden. Na het in kaart brengen van (demografische) ontwikkelingen en kwalitatieve trends met betrekking tot wonen, is gekeken naar de relevantie voor het dorp Ulrum. Daarna zijn de uitkomsten, in een experiment, vertaald naar een voorbeeldlocatie. Door toepassing op een voorbeeldlocatie ontdekken ze de kansen en de beperkingen. Het onderzoek brengt in kaart of men met bouwkundige middelen de bestaande voorraad kan transformeren naar een voorraad die aansluit bij de toekomstige kwalitatieve vraag.

Wat zijn vestigingsmotieven van nieuwe inwoners in Ulrum en wat kan men daaruit leren voor wat betreft beleid voor toekomstige kwaliteit van de leefomgeving?

In Ulrum staan momenteel 30 woningen leeg⁷. Als de voorspelde krimp zal doorzetten in Ulrum zullen meer woningen leeg komen te staan, waardoor waardeverlies van huizen in Ulrum kan optreden. Nieuwe inwoners kunnen deze trend helpen beperken. Bewoners die de afgelopen vijf jaar in Ulrum zijn komen te wonen zullen daarvoor een reden hebben gehad. Een student van de opleiding Vastgoed & Makelaardij heeft onderzoek gedaan naar vestigingsmotieven van de nieuwe inwoners in Ulrum.

Op welke manier draagt de bedrijvigheid in Ulrum bij aan de leefomgeving?

Heeft bevolkingsdaling gevolgen voor de bedrijvigheid? En heeft de bedrijvigheid effecten op de bevolkingsontwikkeling? Bedrijven en mensen zijn afhankelijk van elkaar, de een produceert (diensten, producten) en de ander neemt af. Neemt het aantal bedrijven af door bevolkingsdaling? Overwegen bedrijven weg te trekken? En welke invloed hebben de bedrijven in Ulrum op het dorp en op de kwaliteit van de leefomgeving? Bedrijven sponsoren vaak lokale verenigingen; zullen deze verenigingen nog wel kunnen bestaan als bedrijven wegtrekken? Een student Vastgoed &

⁷ www.cbsinuwbuurt.nl, maandag 22 maart 2010



Makelaardij heeft onderzocht welke bedrijven in Ulrum gevestigd zijn, welke betekenis zij hebben voor het dorp, en waar de kansen liggen voor de toekomst.

Hoe beoordelen starters op de woningmarkt en plaatselijke makelaars het woonklimaat van Ulrum?

In een gebied waar sprake is van bevolkingsdaling in combinatie met vergrijzing en ontgroening is het van belang om het woonklimaat voor starters op de woningmarkt aantrekkelijk te maken of houden. Hierdoor zal de mate van ontgroening beperkt kunnen worden. Het eventuele wegtrekken van jongeren tussen de 20 en 30 jaar oud is een onwenselijke situatie voor de gemeente De Marne en haar dorpen. Daarom heeft een student Vastgoed & Makelaardij onderzoek gedaan naar het huidige woonklimaat voor starters op de woningmarkt in Ulrum. Met starters worden personen tussen de 20 en 30 jaar oud bedoeld die voor het eerst een koop- dan wel sociale huurwoning betrekken in Ulrum. Met woonklimaat wordt de woning in combinatie met de fysieke en sociale omgeving bedoeld.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt beschreven hoe de verschillende deelonderzoeken zijn opgezet en uitgevoerd. In hoofdstuk drie worden de belangrijkste resultaten samengevat en geanalyseerd. In het laatste hoofdstuk worden conclusies getrokken uit de resultaten van de onderzoeken. Bij dit rapport horen de afzonderlijke rapportages (Bos en Snijdoord, 2010; Van Dijk, 2010; Douwsma, 2010; Volders, 2010).



2. Methode

In dit hoofdstuk worden de verschillende gebruikte methoden per deelonderzoek beschreven.

2.1 Deelonderzoek woontrends vertaald naar een bouwkundig concept

In dit deelonderzoek zijn allereerst de verwachte trends en ontwikkelingen met betrekking tot wonen in 2030 in kaart gebracht. Dit is gebeurd aan de hand van interviews en literatuuronderzoek. Vervolgens is geanalyseerd welke ontwikkelingen en trends mogelijk relevant zijn voor de situatie in de Marne en in Ulrum. Wat betekent dit voor de woning en woonomgeving? De trends hebben in meer en mindere mate invloed op de fysieke vormgeving van de woningen. Deze analyse is onderbouwd met argumenten en bronverwijzingen. Tijdens deze fase heeft ook een expertmeeting plaatsgevonden in het Atelier waarbij input is gevraagd vanuit de andere aanwezige disciplines.

In samenspraak met woningcorporatie Wierden en Borgen zijn wooneenheden aan de Spoorstraat in Ulrum geselecteerd voor een experiment. In dit experiment zijn de bevindingen uit het onderzoek concreet gemaakt voor de situatie aan de Spoorstraat. Dit is gedaan door:

- Een analyse van de huidige plattegronden en omgeving van de geselecteerde woning en een confrontatie met trends en ontwikkelingen. Dit leidt tot een idee voor transformatie.
- In conceptvorming is gepoogd om varianten van transformatie te vertalen naar nieuwe plattegronden, gevels en inrichting buitenruimte.
- Daarbij zijn doelstellingen van duurzaamheid en zelfvoorzienendheid in het plan geïntegreerd.
- Ten slotte is er globale haalbaarheidsanalyse uitgevoerd. Daarin is indicatief gerekend aan financiële haalbaarheid.



2.2 Deelonderzoek Vestigingsmotieven nieuwe inwoners

Bij het deelonderzoek naar vestigingsmotieven van nieuwe inwoners is gebruik gemaakt van onderzoek onder mensen die zich de afgelopen vijf jaar in Ulrum hebben gevestigd. Dit onderzoek is uitgevoerd met behulp van interviews met deze nieuwkomers. Daarnaast is literatuuronderzoek gedaan naar mogelijkheden voor de verschillende partijen (gemeente, woningcorporatie) om (nieuwe) inwoners te binden en naar de invloed daarvan op de leefbaarheid. Ook zijn voor dit onderzoek twee plaatselijke makelaars geïnterviewd.

Sinds 1 januari 2005 hebben zich 153 mensen gevestigd in Ulrum, uitgaande van een gemiddelde huishoudgrootte van 2,3 personen komt dit neer op ongeveer 67 nieuwe huishoudens. Er zijn in totaal acht interviews afgenomen met nieuwe inwoners. Deze zijn benaderd via de dorpskrant, via eerder onderzoek waaraan ze hadden meegewerkt, en via werving in het dorp zelf.

2.3 Deelonderzoek Bedrijvigheid

Het onderzoek naar bedrijvigheid is in eerste instantie beschrijvend van aard: in welke sectoren vallen de bedrijven in Ulrum, waarom zijn deze bedrijven in Ulrum gevestigd en waarom blijven ze? Er is onderzocht hoe de bedrijvigheid in de toekomst betekenis heeft voor de kwaliteit van de leefomgeving. Deze bedrijven zijn onderzocht en bij de ondernemers zijn interviews afgenomen.

Ook zijn interviews afgenomen met een ambtenaar van de gemeente De Marne en met de voorzitters van de dorpsbelangenvereniging en de handelsvereniging in Ulrum. In totaal zijn negen ondernemers geïnterviewd, voornamelijk ondernemers in de detailhandel.



2.4 Deelonderzoek Starters op de woningmarkt

Het onderzoek naar het woonklimaat van starters op de woningmarkt is uitgevoerd met behulp van diverse interviews. Aan de ene kant is aan starters en makelaars gevraagd hoe zij het vestigingsklimaat beoordelen, aan de andere kant is de rol en invloed op dit klimaat door de gemeente en de woningcorporatie onderzocht.

Er hebben negen 'jonge starters' meegewerkt aan de interviews. Zij zijn benaderd met behulp van contactpersonen uit het dorp en via werving in het dorp door de studenten. Daarnaast zijn er drie makelaars geïnterviewd en een medewerker van de gemeente. Er is tevens nog interview gepland met een medewerker van Wierden en Borgen. Dit interview wordt verwerkt in het individuele rapport die later zal worden aangeboden aan de gemeente. De drie makelaars hebben allen huizen in de verkoop in Ulrum. De medewerker van de gemeente is geselecteerd vanwege zijn kennis van het beleid voor starters. Dit geldt ook voor de medewerker van Wierden en Borgen.



3. Resultaten

In dit hoofdstuk worden de verschillende resultaten per deelonderzoek samengevat. Voor uitgebreide beschrijvingen van de resultaten wordt verwezen naar de individuele rapportages uit de bijlagen.

3.1 Gezamenlijk leven in het Groene Spoor

Uit het onderzoek naar de ontwikkelingen en trends die mogelijk van betekenis zijn voor de wijze waarop huishoudens of individuen willen wonen komen de volgende punten naar voren:

1. Mensen met dezelfde belangen en levensstijlen gaan elkaar opzoeken,
2. Mensen willen en kunnen meer zelfvoorzienend worden o.a. in hun energie en men is meer milieubewust,
3. Men gaat de woning steeds intensiever gebruiken,
4. Door de vergrote keuzevrijheid zullen de mensen vaker gaan verhuizen,
5. Men wil de buitenomgeving naar 'binnen' halen,
6. Tenslotte willen mensen steeds meer in een groenere omgeving wonen.

Per aspect is vervolgens in kaart gebracht wat de gevolgen kunnen zijn voor de woning, de buitenruimte en het dorp. Niet alle aspecten hebben op alle drie die niveaus een aantoonbaar gevolg.

Na de doelgroepanalyse is gekozen om de vertaling van aspecten naar een concept te doen voor wonen van jonge gezinnen met kinderen. Voor deze groep wordt verwacht dat deze in 2040 met 30% is gekrompen ten opzichte van 2008. Het bieden van goede kwaliteit van wonen voor een betrekkelijk kleine maar voor een dorp belangrijke groep, is belangrijk.

Als proeflocatie zijn de woningen aan de Spoorstraat in Ulrum gekozen. De Spoorstraat kent een aantal kwaliteiten die gebruikt zijn tijdens de conceptvorming. De ligging in het dorp, de ruimte aan de achterzijde van de woningen, de huidige kwaliteit (onvoldoende voor langere termijn) en het feit dat eenzelfde type situatie op meer plekken voorkomt, was de reden voor deze selectie. Er is met de woningcorporatie afgesproken te werken met een maximaal investeringsbudget. Het is indicatief maar het voorkomt onhaalbare uitwerkingen. Het grootste probleem is de huidige staat van de woningen.



Er zijn mogelijkheden om deze woningen te transformeren en zo bij te dragen aan de woonkwaliteit voor de geselecteerde doelgroep. Er is gekozen voor aanpassing van de bestaande situatie waarbij met de juiste ingrepen de woningen niet hoeven worden gesloopt. Twee woningen worden samengevoegd tot één. Het blok van zes relatief kleine woningen is na transformatie een blok met drie relatief grote en gemoderniseerde woningen. Deze woningen zijn georiënteerd op een groene zone die expliciet onderdeel uitmaakt van leef- en gebruiksruimte van de bewoners.

Uit de indicatieve haalbaarheidsanalyse lijkt dat verhuur van de woningen na transformatie voor de middellangere termijn mogelijk is binnen financiële randvoorwaarden. Dit vraagt nog zeker nader onderzoek.



3.2 Vestigingsmotieven Ulrum

Wat zijn vestigingsmotieven van nieuwe inwoners in Ulrum en wat kan men daaruit leren voor wat betreft beleid voor toekomstige kwaliteit van de leefomgeving? Deze vraag wordt beantwoord in deze paragraaf.

Uit de gesprekken met de acht nieuwe inwoners blijkt dat de belangrijkste reden om in Ulrum te gaan wonen de woning is. Men kiest dus niet specifiek voor het dorp, maar gaat er wonen vanwege de prijs van de woning, de mogelijkheden of het karakter. Één persoon gaf aan verliefd te zijn geworden op het pand. Een andere belangrijke reden om te kiezen voor Ulrum was de nabijheid van werk of familie. Was er echter in een ander dorp een woning beschikbaar geweest dat had men wellicht voor dat dorp gekozen.

Deze resultaten sluiten aan bij onderzoek uitgevoerd door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat⁸, waaruit blijkt dat de woning een belangrijke rol speelt in de keuze van mensen om te verhuizen naar het platteland. Dit geldt voor zowel gezinnen met kinderen als voor 55-plussers.

Zes van de acht geïnterviewde nieuwkomers ervaren het dorp als sociaal en vinden de inwoners open. Twee mensen waren echter minder enthousiast, men gaf aan dat er weinig interesse was vanuit de huidige bewoners. De sociale cohesie wordt door zes personen als positief ervaren, en heeft grote invloed op het prettig wonen in Ulrum. Met sociale cohesie bedoelen de geïnterviewden onder andere de vriendelijkheid van andere inwoners. In drie gesprekken kwam naar voren dat voorzieningen en de rust en ruimte belangrijk worden gevonden. Zeven personen ervaren het dorp als een positieve leefomgeving, de leefbaarheid is goed. Dit hangt volgens hen grotendeels samen met de vele activiteiten in het dorp, maar ook door het nu nog voldoende aanbod van voorzieningen. De belangrijkste voorziening die genoemd werd is de supermarkt. Ook geven alle geïnterviewden aan dat ze zelf invloed kunnen uitoefenen op de leefbaarheid van het dorp, bijvoorbeeld door mee te doen aan activiteiten, het hebben van een winkel in het dorp, en via de (buurt)verenigingen en kerken.

Vier mensen zijn, toen ze net in het dorp kwamen wonen, benaderd door de Vereniging Dorpsbelangen en welkom geheten door middel van een bloemetje. De benadering werd als zeer

⁸Bron: Verkeer en Waterstaat; Openbaar vervoer en Platteland(hoofdrapport); Geraadpleegd donderdag 17 juni



positief ervaren. Tevens zijn vier mensen benaderd door de buurtvereniging van de buurt, ook dit werd zeer gewaardeerd. Drie van de vier mensen die niet zijn benaderd door hun buurtvereniging hebben dit als een gemis ervaren. Ze geven aan via de buurtvereniging graag in contact te willen komen met andere inwoners en zodoende meer mee te krijgen van het dorp. Vijf van de acht huishoudens zijn benaderd door de gemeente De Marne met een informatiepakket. Dit informatiepakket werd als positief ervaren. Daarnaast blijkt dat deze vijf huishoudens uitgenodigd zijn voor een gesprek bij de gemeente, deze bijeenkomst heeft echter nooit plaatsgevonden. Zeven van de acht huishoudens heeft aangegeven dat deze bijeenkomst wel heel erg gewild is om kennis maken met de gemeente. Eén huishouden heeft aangegeven dat hier geen behoefte aan is omdat men wel kan bellen als er iets is.

Naast interviews met nieuwe inwoners is er gesproken met twee makelaars uit het dorp, of met woningaanbod in het dorp. Beide makelaars zijn positief over Ulrum en geven aan dat de leefbaarheid goed is. Volgens één makelaar hoeft er niet in elk dorp een basisschool of een supermarkt te zitten, maar is het belangrijk dat de juiste mensen op de juiste plek zitten. Daarnaast vindt deze makelaar het belangrijk om de kern van een dorp mooi te houden, 'kwaliteit is belangrijker dan kwantiteit'.

3.3 Ulrum leefbaar door middel van bedrijvigheid?

In het deelonderzoek naar bedrijvigheid wordt de volgende vraag beantwoord, *Op welke manier draagt de bedrijvigheid in Ulrum bij aan de leefomgeving?*



In totaal zijn er 96 geregistreerde bedrijven in Ulrum. De meeste bedrijven zijn actief in de sectoren handel, bouw of transport. Onder de inschrijvingen vallen ook overkoepelende financiële holdings. Als deze in mindering worden gebracht blijven er uiteindelijk nog 80 bedrijven over. Naast deze geregistreerde bedrijvigheid heeft Ulrum ook een wekelijks markt. Deze markt is met 13 kramen de grootste van de gemeente en heeft daarmee een regiofunctie.

Uit de interviews met de negen ondernemers blijkt dat veelal de lage grondprijs en daarmee de financiële haalbaarheid in het dorp motieven zijn om zich in Ulrum te vestigen. De meeste bedrijven zitten al van oudsher in het dorp. Als deze bedrijven echter opnieuw zouden starten zouden ze waarschijnlijk niet in Ulrum blijven.

Uit de analyse van de bedrijven en de interviews met ondernemers, de ambtenaar van de gemeente en de voorzitters van de handelsvereniging en de vereniging Dorpsbelangen zijn verschillende kenmerken naar boven gekomen.

De sterke punten en kansen van Ulrum voor wat betreft bedrijvigheid zijn de volgende:

- Goede bereikbaarheid door middel van de N361;
- Relatief lage grondprijs;
- De aanwezigheid van een bedrijventerrein;
- Karakteristieke eigenschappen zoals rust en ruimte;
- Aanwezigheid van kleinschalige bedrijven met een regiofunctie (bijvoorbeeld een babywinkel);
- Aanwezigheid van toeristen in het gebied.

De volgende zwakke punten en bedreigingen zijn aan het licht gekomen:

- Vergrijzing van de bevolking;
- Krimp van de bevolking;
- Leegstand van de winkelpanden;
- Afstand tot het centrum van Nederland;
- Schaalvergroting.



Voor wat betreft de bijdrage van bedrijvigheid aan de leefomgeving zijn resultaten gevonden in zowel de literatuur als in de interviews. Uit onderzoek van het LEI blijkt dat bedrijven in landelijke gebieden vaak de economische motor in een gemeenschap zijn, in de vorm van lokale werkgelegenheid, sponsoring en lokale initiatieven die een sociale rol kunnen vervullen in een dorp.⁹ Uit de interviews blijkt dat veel werknemers van de geïnterviewde ondernemers in Ulrum wonen, en buiten het werk om contact met elkaar hebben. Een ander belangrijk punt is sponsoring van lokale activiteiten door bedrijven uit het dorp. Dit gebeurt in de vorm van geld (Landbouwmechanisatiebedrijf Bakker Ulrum) maar ook in de vorm van materiaal of personeel (Loonbedrijf Bremen).

3.4 ‘Jonge starters’ in Ulrum

De vraag uit het laatste deelonderzoek, *Hoe beoordelen starters op de woningmarkt en plaatselijke makelaars het woonklimaat van Ulrum?*, wordt in deze paragraaf beantwoord.

Alle negen geïnterviewde jonge starters (tussen de 20 en 30 jaar oud) komen uit één van de drie Noordelijke provincies. Drie komen uit Ulrum zelf. Dit is dan ook een belangrijke reden om te kiezen voor een eerste woon- dan wel huurhuis in Ulrum. Men is er geboren en getogen en wil er niet meer weg. Een andere belangrijke reden (vergelijkbaar met de motieven van de nieuwe inwoners in 3.2) is de gunstige prijs-kwaliteitverhouding van de woning. Vier van de negen geïnterviewde starters geeft aan in de toekomst niet in Ulrum te willen blijven wonen. De meest genoemde reden hiervoor is dat men niet kan aarden in het dorp en geen ‘klik’ heeft met andere bewoners. Starters die aangeven in het dorp te willen blijven wonen zijn vaak geboren en opgegroeid in het dorp, en vinden het een gezellig dorp.

Er is aan de starters gevraagd wat ze aantrekkelijk en minder aantrekkelijk vinden aan Ulrum, met name voor de leeftijdscategorie tussen de 20 en de 30 jaar.

Sterke punten zijn volgens hen:

- De prijs van de woningen (6 keer genoemd);
- Het is een rustig dorp (4 keer genoemd);

⁹ Van der Elst – Van der Lans en Rijk (2006)



- Er zijn grote tuinen (3 keer genoemd);
- Het dorp is kindvriendelijk, mede door weinig verkeer (1 keer genoemd);

Zwakke punten zijn:

- Niets (4 keer genoemd);
- Het winkelaanbod (1 keer genoemd);
- Ontbreken van een echt dorpscentrum (1 keer genoemd);
- De supermarkt heeft onvoldoende aanbod (1 keer genoemd).

De geïnterviewde personen zijn van mening dat verenigingen en andere ontmoetingsplaatsen een positieve invloed hebben op het woonklimaat voor jonge starters. De reden hiervoor is de mogelijkheid tot het ontmoeten van mensen en het onderhouden van sociale contacten. Ongeveer de helft van de geïnterviewde jonge starters is (actief) lid van een vereniging, maar ook degenen die niet lid zijn van een vereniging onderkennen het belang ervan voor het dorp. Zeven van de negen ondervraagden vinden dat de Vereniging Dorpsbelangen en de verschillende buurtverenigingen een positieve invloed hebben op het dorp. Deze invloed wordt voornamelijk gekenmerkt door het organiseren van evenementen en activiteiten die een positieve bijdrage leveren aan de saamhorigheid en gezelligheid in het dorp. Daarnaast levert de Vereniging Dorpsbelangen volgens hen een bijdrage aan verbeteringen in de samenwerking tussen het dorp en het de gemeente De Marne.

Naast interviews met jonge starters uit Ulrum is er gesproken met drie makelaars. Volgens hen zijn de sterke kanten van Ulrum de ruimte en de relatief goedkope woningen. Daarnaast noemen zij de mooie en landelijke omgeving en nabijheid van het Lauwersmeergebied als een sterk punt van het dorp. Een zwak punt is volgens de drie makelaars het minimale voorzieningenniveau van Ulrum, volgens hen is dit een reden dat potentiële starters afzien van het kopen van een woning in Ulrum.



4. Conclusie en aanbevelingen

De resultaten zijn bekend, in dit laatste hoofdstuk van het rapport worden hieruit de conclusies getrokken. Tevens worden er aanbevelingen gedaan voor de gemeente, de inwoners van Ulrum en eventueel vervolgonderzoek.

4.1 Conclusie

Vanwege de diversiteit van de verschillende deelonderzoeken wordt per onderwerp een conclusie getrokken. Vervolgens wordt geprobeerd een overall conclusie te trekken.

Hoe ontwikkelen de wensen en mogelijkheden van woonconsumenten zich op middellange termijn en kan men, met aanpassingen in de bestaande voorraad woningen, daarop inspelen en zo bijdragen aan de kwaliteit van wonen in Ulrum?

Dit deelonderzoek moet als een voorstudie worden gezien. De verschillende onderzoeksdocumenten geven handvatten om woonsituatie zoals aan de Spoorstraat te bezien vanuit veranderende wensen en veranderende leefstijlen. Het geeft een indicatie van de noodzakelijke investeringen. Voor de verdere uitdetaillering van dit concept zullen nog experts in de hand genomen moeten worden.

Het concept 'Gezamenlijk leven in het Groene Spoor' is gebaseerd op een aantal trends op het gebied van wonen binnen Nederland. Deze trends hebben specifieke gevolgen voor de woning, buitenruimte of het dorp. Deze gevolgen zijn verwerkt in het ontwerp voor het concept 'Gezamenlijk leven in het Groene Spoor'. Het concept is ontwikkeld voor de doelgroep jonge gezinnen met kinderen en als experiment om het concept te visualiseren is er een locatie in Ulrum uitgekozen.



Het concept is bekeken op zowel financiële als maatschappelijke haalbaar. Met de mogelijkheden binnen dit onderzoek lijkt het concept haalbaar. Daarbij zijn mogelijkheden voor zowel verhuur als verkoop van de woningen bekeken. Het concept richt zich op het (blijven) binden van de groep jonge gezinnen met kinderen aan Ulrum, vanwege hun positieve bijdrage aan de vitaliteit en identiteit van het dorp.

Wat zijn vestigingsmotieven van nieuwe inwoners in Ulrum en wat kan men daaruit leren voor wat betreft beleid voor toekomstige kwaliteit van de leefomgeving?

Vanwege het beperkt aantal geïnterviewde personen kunnen geen conclusies worden getrokken die gelden voor alle mensen die zich de afgelopen vijf jaar in Ulrum hebben gevestigd. Toch zijn er interessante resultaten gevonden die aansluiten bij eerder onderzoek naar dit onderwerp. Zo blijkt namelijk de woning de belangrijkste reden te zijn om naar Ulrum te verhuizen. Had dezelfde woning in een ander dorp gestaan dan had men waarschijnlijk niet voor Ulrum gekozen. Maar als men eenmaal in Ulrum woont is men erg tevreden. Positieve punten die genoemd worden zijn het sociale karakter van het dorp, de vele activiteiten die plaatsvinden en de benadering door één van de verenigingen.

Op welke manier draagt de bedrijvigheid in Ulrum bij aan de leefomgeving?

Slecht een klein deel van de ondernemers uit Ulrum heeft deelgenomen aan het onderzoek, de conclusies moeten dus met enige voorzichtigheid worden getrokken.

Redenen om zich als bedrijf te vestigen in Ulrum hebben vooral te maken met de lage grondprijs. Veel bedrijven zitten van oudsher al in Ulrum. Sterke punten van Ulrum voor bedrijven zijn onder andere de goede bereikbaarheid van dorp en de aanwezigheid van toeristen. Ook lijkt er een rol te zijn voor bedrijven met een zogenaamde regiofunctie, een voorbeeld hiervan is de speelgoedwinkel waar ook mensen van buiten Ulrum naar toe komen. Dit zelfde geldt voor de wekelijkse markt.

Een belangrijke rol die de bedrijvigheid heeft op de leefomgeving van Ulrum lijkt in de vorm van sponsoring te zijn, zowel in geld als in natura.

Hoe beoordelen starters op de woningmarkt en plaatselijke makelaars het woonklimaat van Ulrum?

Ook de resultaten uit dit deelonderzoek moeten voorzichtig worden geïnterpreteerd vanwege het beperkt aantal geïnterviewde personen.



De geïnterviewde starters zijn tevreden over het woonklimaat van Ulrum. Positieve punten zijn de prijs van de woningen, de ruimte en ze vinden het een rustig dorp. Ook de bijdrage van de verschillende verenigingen aan de sociale cohesie in het dorp wordt gewaardeerd, zowel door wel- als door niet-leden.

Genoemde redenen om te vertrekken uit Ulrum zijn onder anderen het niet kunnen 'aarden' in het dorp, geen 'klik' met andere bewoners. Helaas is niet bekend wat hiervan de reden is. Reden om te blijven wonen in het dorp heeft ook te maken met het feit dat men er geboren en opgegroeid is.

Zoals gezegd moeten er vanwege het kleine aantal geïnterviewde personen in de verschillende deelonderzoeken voorzichtige conclusies worden getrokken uit de resultaten. Een aantal opvallende dingen komen echter in de verschillende onderzoeken terug. Zowel voor de geïnterviewde starters, nieuwe inwoners als ondernemers is de prijs van de woning of grond een belangrijke reden om te kiezen voor Ulrum als woon- of vestigingsplaats. Ook zijn alle geïnterviewde mensen positief over het woon- of vestigingsklimaat van het dorp. Vaak worden in dit kader de verschillende verenigingen en activiteiten genoemd. Voorzichtig kan dus worden geconcludeerd dat de verenigingen een belangrijke positieve bijdrage leveren aan de leefomgeving van Ulrum.



Literatuurlijst

Gemeente De Marne (2010). *Op eigen kracht*. Advies van de kerngroep Visie en ambitie

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2009). *Krimpen met kwaliteit*. Interbestuurlijk actieplan bevolkingsdaling.

Ministerie verkeer en Waterstaat;;Hoofdrapport: *Openbaarvervoer en platteland*(2006)

Thissen, J.F.C.M. (2009). Van traditioneel dorp naar woondorp, *STREEK, Netwerkblad voor het platteland*, maart 2009, p 9-10.

Van der Elst – Van der Lans, M. en Rijk, P. (2006). *Lokale bedrijvigheid, leefbaarheid en sociale vitaliteit in het landelijk gebied van Friensland*. Den Haag: LEI

Wiersma, F.H. (burgemeester Gemeente De Marne). Mondelinge mededeling (nieuwjaarsrede), 7 januari 2010. Gevonden op 10 februari 2010, op www.demarne.nl

